آلية بيع و تسجيل الأراضي في

الضفة الغربية، القدس، أراضي ال 48

المحتويات:

- أراضي الضفة الغربية.
- أراضي القدس.
- أراضي ال 48.

- أراضي الضفة الغربية:

تتم آلية بيع وتسجيل الأراضي في الضفة الغربية بصورة رسمية من خلال سلطة الأراضي الفلسطينية والمحاكم المحلية، عبر خطوات قانونية تضمن نقل الملكية وحمايتها الفعّالة، مع الأخذ بالاعتبار القيود والتعقيدات الميدانية المفروضة في بعض المناطق.
إليك تفاصيل الإجراءات القانونية والمستندات المطلوبة لإتمام معاملة البيع بالشكل الصحيح:

📄 **الأوراق والمستندات المطلوبة:**

- سند تسجيل حديث (إخراج قيد طابو): يُستخرج من سلطة الأراضي الفلسطينية لإثبات ملكية البائع وخلو الأرض من الرهونات.
- حجة حصر إرث (إذا كانت الأرض موروثة): لتحديد كافة الورثة الشرعيين ونسبهم.
- مخطط مساحة مصدق: يُبين حدود قطعة الأرض وإحداثياتها الدقيقة عبر مساح مرخص.
- شهادة براءة ذمة: من المجلس البلدي أو القروي لإثبات دفع كافة الضرائب والرسوم المسجلة على الأرض.

- الوثائق الشخصية: صور الهويات الشخصية للبائع (أو الورثة) والمشتري، مع وكالات دورية مصدقة قانونياً في حال وجود من ينوب عنهم.

⚙️ خطوات معاملة البيع ونقل الملكية:

١ تنظيم اتفاقية البيع (العقد الابتدائي): يتم صياغة عقد البيع الابتدائي بين الطرفين لدى محامٍ مزاول لتحديد الثمن والحدود والشروط.

٢ التحقق من تصنيف الأرض والمشتري:

- المواطنون الفلسطينيون: يتم البيع المباشر في المناطق الخاضعة للسيطرة الفلسطينية دون تعقيدات إضافية.
- حملة الهويات المقدسيّة أو الجنسيات الأجنبية: تتطلب المعاملة تقديم طلب للحصول على إذن شراء رسمي من وزارة الداخلية والأجهزة الأمنية قبل تسجيل العقار، وفق ضوابط سلطة الأراضي.

٣ فتح الملف ودفع الرسوم: يتوجه الأطراف إلى دائرة تسجيل الأراضي (الطابو) المختصة لفتح ملف البيع، ومن ثم دفع رسوم التسجيل ونقل الملكية المقررة قانوناً في البنك المعتمد.

٤ التوقيع النهائي ونقل الملكية: يوقع البائع والمشتري (أو وكلاؤهم القانونيون) أمام مأمور تسجيل الأراضي، وبعد التدقيق النهائي

يصدر سند تسجيل جديد (طابو) باسم المشتري.

⚠️ محاذير قانونية وتحديات معاصرة:

- تجريم البيع لجهات استيطانية: يحظر القانون الفلسطيني حظراً تاماً ويُجرّم بيع أو تسريب أي عقارات أو أراضٍ لجهات إسرائيلية أو استيطانية، وتفرض المحاكم عقوبات مشددة على المخالفين حمايةً للحقوق الوطنية والملكيات.
- تعقيدات المناطق (ج) والتسوية الإسرائيلية: تواجه عمليات البيع والتسجيل في المناطق المصنفة "ج" تعقيدات إضافية خطيرة نتيجة للمخططات الإسرائيلية لتسوية أراضي الضفة الغربية وتصنيف مساحات منها كـ "أملاك دولة"، وهو ما يتطلب من المالكين تثبيت ملكياتهم القانونية في السجلات الفلسطينية فوراً لحماية العقارات من المصادرة.

- **أراضي القدس:**

تخضع آلية بيع وتسجيل الأراضي في القدس (خاصة القدس الشرقية) لواقع قانوني وسياسي معقد للغاية نتيجة ازدواجية القوانين والأنظمة المعمول بها. ويتم تسجيل العقارات رسمياً عبر الدوائر الإسرائيلية، مع وجود قيود وطنية وقانونية صارمة من الجانب الفلسطيني لحماية العقارات من التسريب. [1, 2]

إليك التفاصيل الإجرائية والمستندات المطلوبة والمحاذير المرتبطة بالعملية:

📄 **الأوراق والمستندات المطلوبة (حسب الدوائر الرسمية في القدس):**

لإتمام تسجيل العقار ونقل ملكيته في القدس: [3]

- سند تسجيل رسمي (إخراج قيد طابو): يُستخرج إلكترونياً أو ورقياً من سلطة التسجيل وتسوية الحقوق العقارية الإسرائيلية (الطابو) لإثبات الملكية الحالية وخلو العقار من أي حجوزات.
- عقد البيع الموقّع والمنظم (Deed of Sale): اتفاقية البيع الموقعة والمصادق عليها من محامٍ مرخص.
- شهادة براءة ذمة من بلدية القدس: تثبت سداد "ضريبة المسقفات" (الأرنونا) وخلو العقار من الديون، بالإضافة إلى

الموافقة على ضريبة التحسين (Improvement Tax) في حال وجودها.

- موافقة وإشعارات الضرائب (خزينة الدولة):
  - شهادة دفع ضريبة الشراء (Purchase Tax) المترتبة على المشتري.
  - شهادة دفع أو إعفاء من ضريبة تحسين العقار/الأرباح الرأسمالية (Betterment Tax) المترتبة على البائع.
- الوثائق الشخصية وحصر الإرث: صور الهويات الزرقاء (أو جوازات السفر للمشتري الأجنبي)، وحجة حصر إرث مصدقة إذا كان العقار موروثاً. [3, 4, 5]

⚙️ خطوات وآلية التسجيل ونقل الملكية:

١ التحقق من وضع العقار (الفحص الأولي): يقوم محامي المشتري بفحص سجلات العقار في "الطابو" للتأكد من المساحة، الحصص، وأسماء الملاك.

٢ توقيع الاتفاقية ودفع الضرائب: يُصاغ عقد البيع النهائي ويوقع الأطراف عليه، ثم يتوجب تقديم التقارير الضريبية لسلطة الضرائب وبلدية القدس للحصول على شهادات خلو الطرف خلال المهل القانونية.

٣ تقديم طلب نقل الملكية في "الطابو": يتم تقديم طلب رسمي مصحوباً بكافة الشهادات الضريبية وبراءات الذمة ووصولات

الرسوم إلى مكتب تسجيل الأراضي (الطابو) في القدس.

٤ تحديث السجل العقاري: بعد تدقيق المستندات، يقوم مسجل الأراضي بنقل الملكية وإصدار سند طابو جديد يحمل اسم المشتري. [3, 4, 5]

⚠️ محاذير وطنية وقانونية بالغة الأهمية:

- قانون أملاك الغائبين: تطبق السلطات الإسرائيلية "قانون أملاك الغائبين لعام 1950" على بعض العقارات في القدس الشرقية؛ فإذا كان أحد الورثة أو الملاك يقيم في الضفة الغربية أو خارج فلسطين، فقد تتم مصادرة حصته لصالح ما يسمى "حارس أملاك الغائبين".
- مشاريع تسوية الأراضي القسرية (SOLT): تسرّع السلطات الإسرائيلية إجراءات "تسوية أراضي القدس الشرقية". وتحذر المؤسسات الحقوقية (مثل مركز أريج الأبحاث التطبيقية ومنظمة عير عميم) من أن هذه الإجراءات غالباً ما تُستغل كأداة غير مباشرة لمصادرة العقارات غير المسجلة وتحويلها إلى "أملاك دولة" لصالح التوسع الاستيطاني.
- تجريم تسريب العقارات: يحظر القانون الفلسطيني والفتاوى الدينية والوطنية حظراً مطلقاً بيع أو تسهيل نقل ملكية أي عقار في القدس لجمعيات استيطانية أو جهات إسرائيلية.

- ويُعد الإقدام على ذلك جريمة خيانة عظمى يُعاقب عليها القانون الفلسطيني بأشد العقوبات. [1, 6, 7, 8]

لإحاطتك بجميع الخيارات والمسارات القانونية المتاحة لبيع وتسجيل الأراضي في القدس، يجب تصنيف المعاملة بناءً على الوضع القانوني الحالي للأرض (نوع التسجيل) وهوية الأطراف. إليك الدليل الشامل لجميع الخيارات المتاحة لإتمام العملية وحماية العقار:

أولاً: خيارات البيع حسب "نوع تسجيل الأرض":

تصنف الأراضي في القدس إلى ثلاثة أنواع رئيسية، ولكل نوع مسار بيع مختلف:

1. الأراضي المسجلة رسمياً (طابو قائم):

- الوصف: الأراضي التي تمت تسويتها قديماً (في العهد العثماني، البريطاني، أو الأردني قبل عام 1967) ولها رقم قطعة وحوض واضح.

- آلية البيع: يتم البيع ونقل الملكية مباشرة عبر دائرة تسجيل الأراضي الإسرائيلية (الطابو) في القدس، من خلال محامٍ مرخص، بعد استصدار براءات الذمة الضريبية والبلدية ودفع الرسوم.

2. الأراضي غير المسجلة (أراضي المالية / بلا طابو):

- الوصف: أراضٍ لم تدخل نظام التسوية الرسمي (الطابو)، ويملك أصحابها دفاتر ضريبية القديمة (مالية) أو عقود بيع عرفية.
- آلية البيع:
  - لا يمكن نقل ملكيتها في دائرة الطابو مباشرة.
  - يتم البيع عبر تنظيم "وكالة دورية غير قابلة للعزل" لدى كاتب عدل مرخص في القدس.
  - تتطلب العملية إثبات "التصرف واليد" (شهادة الجيران والمجلس المحلي بأن البائع يملك الأرض فعلياً ويتصرف بها دون منازع).

3. الأراضي التي تشملها "التسوية الإسرائيلية الجديدة" (تسجيل الحقوق العقارية):

- الوصف: أراضٍ خاضعة للمشروع الذي أطلقته السلطات الإسرائيلية مؤخراً لتسوية أراضي القدس الشرقية.
- آلية التعامل: إذا كانت الأرض تقع ضمن حوض أعلنت فيه السلطات عن بدء "التسوية"، يتوجب على المالك الحالي (البائع) تقديم دعوى ملكية فورية وتثبيتها وإصدار قرار بها قبل القدرة على بيعها، لتجنب مصادرتها تحت مسمى "أملاك غائبين" أو "أملاك دولة".

ثانياً: خيارات البيع حسب "هوية البائع والمشتري":

تحدد الهوية القانونية للأطراف المسار الإداري والأمني للمعاملة:

1. إذا كان الطرفان (البائع والمشتري) يحملان "الهوية الزرقاء" (المقدسية):

- هذا هو المسار الأبسط قانونياً؛ حيث تسير المعاملة في دوائر القدس (البلدية، الضرائب، والطابو) كمعاملة محلية اعتيادية، مع ضرورة التدقيق الوطني لضمان عدم وجود وسيط يتبع لجمعيات استيطانية.

2. إذا كان المشتري يحمل "الهوية الخضراء" (الضفة الغربية) أو جنسية أجنبية:

- من الناحية الإسرائيلية: يتطلب الشراء الحصول على موافقة وتصريح خاص لنقل الأموال وتسجيل العقار باسم شخص لا يحمل الإقامة الدائمة في القدس، وتخضع المعاملة لفحص أمني دقيق ومطول.
- من الناحية الفلسطينية: يتوجب على المشتري الحصول على إذن شراء رسمي من السلطة الفلسطينية لحماية المعاملة وتوثيقها في الدوائر الوطنية.

3. إذا كان البائع (أو أحد الورثة) مقيماً في الضفة الغربية أو الخارج:

- مخاطر "أملاك الغائبين": بمجرد تقديم الأوراق لدائرة الطابو الإسرائيلية وتبين أن أحد الملاك أو الورثة يقطن في الضفة الغربية أو خارج البلاد، يحق لما يسمى "حارس أملاك الغائبين" وضع اليد على حصة هذا الشخص ومصادرتها.
- الخيارات المتاحة لتفادي ذلك: يتم اللجوء غالباً إلى تنظيم وكالات دورية داخلية وحجج تخارج شرعية لدى المحاكم الشرعية الفلسطينية أو الكنائس المعنية، بحيث يتنازل الورثة المغتربون أو المقيمون في الضفة عن حصصهم لأحد الورثة

المقيمين داخل القدس (يحمل هوية زرقاء) قبل الشروع في أي معاملة تسجيل في الدوائر الإسرائيلية.

ثالثاً: خيارات التوثيق وحماية العقار فلسطينيّاً وطنيّاً:

بسبب عدم اعتراف السلطة الفلسطينية بالإجراءات الإسرائيلية في القدس، ولحماية البائع والمشتري من أي ملاحقة قانونية أو شبهات "تسريب"، تتوفر الخيارات التالية للتوثيق الوطني:

١ التوثيق لدى المحاكم الشرعية والكنسية بالقدس: تنظيم حجج البيع والاتفاقيات وتصديق الوكالات لدى المراجع الدينية المعتمدة في القدس والتي تحظى باعتراف مجتمعي ووطني.
٢ التسجيل الموازي في "دائرة تنسيق شؤون القدس": إيداع نسخ من اتفاقيات البيع والوكالات الدورية لدى الجهات الرسمية الفلسطينية (وزارة شؤون القدس / محافظة القدس) لإثبات التسلسل القانوني للملكية وحماية الهوية العربية للعقار.

تتم آلية بيع وتسجيل الأراضي داخل أراضي الـ 48 (الداخل الفلسطيني) عبر نظام قانوني مركزي ومحوسب يخضع للقانون المدني وقانون العقارات الإسرائيلي، من خلال سلطة تسجيل وتسوية الحقوق العقارية (الطابو).
إليك الدليل القانوني الشامل والخطوات الإلزامية لإتمام عملية البيع والتسجيل بالشكل الصحيح لحماية حقوق الطرفين:

📑 أولاً: الأوراق والمستندات الإلزامية:

- نسخة محدثة من سجل العقار (נוסח טאבו): يتم استخراجها إلكترونياً برقم القسيمة (גוש) والقطعة (חלקה) للتأكد من ملكية البائع وخلو الأرض من أي حجوزات (עיקולים) أو رهونات بنكية.
- مخطط مساحة رسمي حديث: يُعدّه مساح مرخص لإثبات الحدود الجغرافية الدقيقة للأرض، خاصة إذا كانت الأرض مشاعاً (במושע) ويتم بيع حصة محددة منها.
- اتفاقية البيع النهائية (חוזה מכר): يصيغها ويوقعها الطرفان تحت إشراف ومصادقة محامٍ مختص في العقارات.
- إقرارات وبراءات الذمة الضريبية: وتشمل "ضريبة تحسين العقار" (מס שבח) على البائع، و"ضريبة الشراء" (מס רכישה) على المشتري.

- براءة ذمة من اللجنة المحلية للتنظيم والبناء: شهادة من البلدية أو المجلس المحلي تثبت دفع "رسوم التحسين" (היטל השבחה) وعدم وجود مخالفات بناء على الأرض.

⚙️ ثانياً: خطوات آلية البيع والتسجيل (مرحلة بمرحلة):

1. الفحص القانوني الأولي (Due Diligence):

يقوم محامي المشتري بفحص السجل العقاري للأرض في الطابو، ومراجعة الخرائط الهيكلية في لجنة التنظيم والبناء لمعرفة أهداف استخدام الأرض (سكنية، زراعية، صناعية) وهل توجد أي معيقات تخطيطية.

2. صياغة وتوقيع اتفاقية البيع:

يتم توقيع العقد وتحديد آلية دفع ثمن الأرض على دفعات. عند توقيع العقد، يدفع المشتري الدفعة الأولى، وبالمقابل يقوم المحامي فوراً بتسجيل "ملاحظة تحذيرية" (הערת אזהרה) في الطابو لصالح المشتري؛ تمنع هذه الملاحظة البائع قانونياً من التصرف في الأرض أو بيعها لشخص آخر خلال فترة إتمام المعاملة.

3. تقديم التقارير لسلطة الضرائب (דיווח למיסוי מקרקעין)

يُلزم القانون الطرفين بالتبليغ عن الصفقة لسلطة ضرائب العقارات خلال 30 يوماً من توقيع العقد. لا يمكن نقل ملكية الأرض في الطابو دون صدور "إشعار الخلو الضريبي" (אישורי מיסים) بعد دفع الضرائب المستحقة أو الحصول على إعفاء قانوني.

4. إيداع الدفعات في حساب أمانة (חשבון נאמנות)

لحماية المشتري، يتم إيداع الدفعة الأخيرة من ثمن الأرض في حساب أمانة يديره المحامي. ولا تُسلم هذه الأموال للبائع إلا بعد إحضاره لكافة براءات الذمة (الضرائب والبلدية) والوثائق اللازمة لنقل الملكية.

5. التسجيل النهائي في الطابو

يقدّم المحامي طلب نقل الملكية المشترك إلى مكتب تسجيل الأراضي المختص، مرفقاً بالعقد والتوكيلات وبراءات الذمة. بعد التدقيق، تُنقل الملكية رسمياً ويصدر سند تسجيل جديد باسم المشتري.

⚠️ **ثالثاً: اعتبارات خاصة بأراضي المجتمع العربي في الداخل:**

- أراضي المشاع (חלוקה במושע): تشهد الأراضي العربية قضايا مشاع كثيرة (أرض مسجلة باسم عدة شركاء دون تحديد حصة كل فرد على أرض الواقع). في هذه الحالة، يتطلب البيع توقيع "اتفاقية شراكة وتقسيم" (הסכם שיתוף וחלוקה) مصدقة ومسجلة في الطابو لضمان حق المشتري في قطعة محددة المساحة والمعالم.
- أراضي سلطة التطوير / دائرة أراضي إسرائيل (רשות מקרקעי ישראל): بعض الأراضي لا تكون بملكية خاصة كاملة، بل تكون "أرض أميرية" أو مستأجرة بعقد طويل الأمد من دائرة أراضي إسرائيل. بيع هذه الأراضي يتطلب موافقة الدائرة ودفع رسوم موافقة (דמי הסכמה) أو رسوم موازنة.

لإحاطتك بجميع الخيارات والمسارات القانونية المتاحة لبيع وتسجيل الأراضي داخل أراضي الـ 48 (الداخل الفلسطيني)، يجب تقسيم الخيارات بناءً على الجهة المسؤولية عن تسجيل الأرض (نوع الملكية) وطريقة توثيق البيع؛ حيث لا تخضع جميع الأراضي لنفس الدائرة الحكومية.

إليك الدليل الشامل لجميع الخيارات والمسارات القانونية المتاحة:

أولاً: خيارات البيع حسب "الجهة المسؤولة عن السجل العقاري":

تتوزع الأراضي في الداخل الفلسطيني بين ثلاثة أنواع من الملكيات والدوائر الرسمية:

1. خيار التسجيل في "الطابو" (טאבו - ريجستري):

- الوصف: هذا هو الخيار الأفضل والأكثر أماناً، حيث تكون الأرض ملكية خاصة كاملة (בעלות פרטית) ومسجلة في دائرة تسجيل العقارات الرسمية التابعة لوزارة العدل.
- الآلية: يتم نقل الملكية بشكل نهائي ومباشر من البائع إلى المشتري في السجل الحكومي بعد تقديم اتفاقية البيع وبراءات الذمة الضريبية والبلدية.

2. خيار البيع في "دائرة أراضي إسرائيل" (רשות מקרקעי ישראל - רמ"י):

- الوصف: أراضٍ تعود ملكيتها للدولة أو الصندوق القومي، ولكن المواطن يملك فيها حق الإيجار طويل الأمد (חכירה לדורות) لفترات تصل إلى 49 أو 99 عاماً (شائع جداً في

البلدات العربية والمشروعات السكنية الحديثة).

- الآلية: لا يتم البيع في الطابو مباشرة، بل يتم تقديم طلب "نقل حق الإيجار" (העברת זכות חכירה) إلى دائرة أراضي إسرائيل. يتطلب هذا المسار دفع "رسوم موافقة" (דמי הסכמה) للدائرة، أو إبراز إعفاء منها، قبل توقيع العقد النهائي.

3. خيار التسجيل في "الشركات الإسكانية" (חברה משכנת):

- الوصف: عقارات أو أراضٍ شيدتها شركات إسكانية مقاولة، ولم يتم حتى الآن تسجيل الحي أو المشروع بشكل رسمي في معطيات الطابو العام.
- الآلية: تملك الشركة الإسكانية سجلاً مؤقتاً موازياً للطابو يسمى (ספר נכסים). يتم نقل الملكية داخل مكاتب الشركة بعد دفع رسوم تحويل خاصة بها، ويحصل المشتري على "شهادة استحقاق" (אישור זכויות) من الشركة كبديل مؤقت لسند الطابو لحين تسوية الحي كاملاً.

ثانياً: خيارات صيغة البيع والتوثيق (حسب وضع الأرض):

بناءً على حالة الأرض على أرض الواقع، تتوفر ثلاثة مسارات قانونية لإتمام البيع:

1. البيع الكامل والقطعي (עסקת מכר רגילה):

- الحالة: الأرض مستقلة ومسجلة باسم البائع بالكامل.
- الآلية: يتم توقيع عقد بيع مباشر، وتسجيل ملاحظة تحذيرية (הערת אזהרה) فوراً لصالح المشتري لحمايته، ثم دفع الضرائب ونقل الملكية بالكامل.

2. البيع في أراضي المشاع (עסקה במושע):

- الحالة: الأرض مسجلة باسم عدة شركاء أو أقارب (دون تقسيم رسمي في الطابو)، والبائع يملك حصة نسبية (مثلاً: 500 متر من أصل 4 دونمات).
- الخيارات المتاحة لحماية المشتري في هذا المسار:
  - خيار (أ): توقيع اتفاقية شراكة وتقسيم (הסכם שיתוף וחלוקה) ومصادقتها وتوقيعها من جميع *الشركاء* في الأرض، ثم تسجيلها في الطابو. تحدد هذه الاتفاقية بدقة مكان حصة المشتري (مثلاً: القسيمة الشمالية) لتجنب

- خيار (ب): في حال تعذر توقيع جميع الشركاء، يتم صياغة اتفاق بيع حصة مشاعة مع إرفاق خارطة توضيحية يوقع عليها البائع والمشتري فقط، لكن هذا الخيار أضعف قانونياً في مواجهة الشركاء الآخرين.

3. خيار "عقد الهبة" أو البيع بدون مقابل (העברה ללא תמורה):

- الحالة: إذا كان البيع يتم بين الأقارب من الدرجة الأولى (آباء، أبناء، أشقاء، أزواج).
- الآلية: يتيح القانون هذا الخيار للحصول على إعفاءات ضريبية كبيرة؛ حيث يُعفى البائع تماماً من ضريبة تحسين العقار (מס שבח)، ويحصل المشتري على تخفيض كبير (يدفع ثلث قيمة ضريبة الشراء العادية فقط).

ثالثاً: خيارات التعامل مع الضرائب العقارية (الجانب المالي):

الضرائب هي الجزء الأكثر حساسية في أراضي الـ 48، وهناك خيارات قانونية لإدارتها:

١ خيارات البائع مع ضريبة تحسين العقار (מס שבח):

- مسار دفع الضريبة الكاملة: تُحسب بناءً على الفرق بين سعر شراء الأرض قديماً وسعر بيعها اليوم.

- مسار طلب الإعفاء القانوني: يمكن للبائع استغلال إعفاءات يتيحها القانون (مثل إعفاء بيع شقة سكنية وحيدة كل فترة زمنية معينة، أو إعفاءات أراضي الهبة للأقارب).

٢ خيارات المشتري مع ضريبة الشراء (מס רכישה):

- تفرض الضريبة بنسب تصاعدية تبدأ من 0% وتصل إلى 10% اعتماداً على قيمة الأرض، وهل هي العقار الوحيد للمشتري أم عقار إضافي للاستثمار.

من أجل الإحاطة بجميع الخيارات والمسارات القانونية والعملية المتبقية لبيع وشراء العقارات والأراضي في كافة المناطق الفلسطينية والداخل، تبرز مجموعة من الأساليب والخيارات البديلة والاستثنائية التي يُلجأ إليها في الحالات الخاصة، أو عند وجود عقبات تمنع التسجيل المباشر في الطابو.

إليك الدليل الشامل لكافة الخيارات والبدائل القانونية المتاحة:

أولاً: خيارات التوثيق عبر الوكالات العقارية والتوكيلات:

عندما يتعذر نقل الملكية الفوري في الدوائر الرسمية نتيجة نقص براءات الذمة أو سفر أحد الأطراف، تتوفر الخيارات التالية:

- الوكالة الدورية غير القابلة للعزل: تُنظم أمام كاتب العدل، وتعتبر عقداً ناقلاً للملكية بحد ذاتها؛ حيث تمنح المشتري الحق في نقل العقار لاسمه في أي وقت دون الحاجة لحضور البائع مجدداً.
- الوكالة الخارجية المصدقة: إذا كان البائع خارج البلاد، يمكنه تنظيم وكالة خاصة أو عامة للبيع عبر القنصليات والسفارات المعتمدة، وتخضع لسلسلة تصديقات من وزارة الخارجية والأجهزة الأمنية قبل اعتمادها.

ثانياً: خيارات فض النزاعات وتثبيت الملكية قضائياً:

إذا كانت الأرض غير مسجلة في أي دائرة رسمية، أو إذا امتنع البائع عن نقل الملكية بعد استلام الثمن، تتوفر الخيارات القضائية التالية:

- دعوى إثبات ملكية وصحة تعاقد: تُرفع أمام المحاكم النظامية المختصة لإلزام البائع بنقل الملكية وتثبيت عقد البيع العرفي في السجلات الرسمية.
- دعوى إزالة شيوع (إفراز قضائي): خيار إلزامى في أراضي المشاع؛ حيث تتدخل المحكمة لتقسيم الأرض جغرافياً بين الشركاء وإعطاء كل مشترٍ قطعة مستقلة مفرزة ومسجلة.

ثالثاً: خيارات البيع البديلة (حقوق المنفعة والاستثمار):

في الحالات التي تمنع القوانين فيها نقل الملكية الكاملة للرقبة (مثل الأراضي الوقفية أو القيود المفروضة على غير المواطنين)، تتوفر الخيارات التالية:

- عقد الإجارة الطويلة (الحكير): نقل حق منفعة واستغلال الأرض لفترات زمنية طويلة جداً (تصل لـ 49 أو 99 عاماً) مقابل أجر معلوم، وهو شائع في الأراضي التابعة للكنائس أو الأوقاف الإسلامية.
- عقد الاستثمار والتطوير (المشاركة): يتنازل فيه صاحب

- عقد الاستثمار والتطوير (المشاركة): يتنازل فيه صاحب الأرض عن جزء من حصص العقار للمستثمر أو المقاول مقابل بناء مشروع وتوزيع الشقق أو الأراضي المفرزة لاحقاً بناءً على تذاكر بيع داخلية تضمنها المحاكم.

رابعاً: خيارات التمويل والرهن العقاري لشراء الأراضي:

إذا كان المشتري لا يملك السيولة الكاملة لشراء الأرض، فإن الخيارات المتاحة لتوثيق المعاملة مالياً تشمل:

- الرهن العقاري البنكي: تسجل الأرض باسم المشتري في الطابو، ولكن يُدرج عليها "قيد رهن" لصالح البنك الممّول لحين سداد كامل القرض العقاري.
- البيع بالتقسيط المباشر مع رهن تجاري: يتم توقيع اتفاقية البيع، ويسجل محامي البائع "ملاحظة تحذيرية" أو قيد رهن شخصي يمنع المشتري من التصرف بالأرض أو بيعها للغير إلا بعد دفع الكمبيالات والالتزامات المالية الأخيرة للبائع.

لقد استعرضنا المسارات التفصيلية في الأقسام السابقة بناءً على الجغرافيا والتصنيف القانوني والهويات، وسنلخص لك هنا الخارطة الشاملة لجميع الخيارات والمسارات البديلة المتاحة دفعة واحدة لإتمام الصفقة وتأمينها ماليًا وقانونيًا مهما كانت العقبات:

1️⃣ المسار الأول: خيارات التسجيل الرسمي المباشر (الطابو):

- في الضفة الغربية: التسجيل عبر سلطة الأراضي الفلسطينية (معاملة بيع اعتيادية للفلسطينيين، أو بطلب "إذن شراء" لحملة الجنسيات الأجنبية والهوية الزرقاء).
- في القدس والداخل (أراضي 48): نقل الملكية مباشرة عبر "مكتب تسجيل الأراضي الإسرائيلي - الطابو" أو "دائرة أراضي إسرائيل (רמ"י)" إذا كانت الأرض مستأجرة (חכירה)، بعد دفع ضرائب الشراء والتحسين (מס שבח ורכישה).

2️⃣ المسار الثاني: خيارات التوثيق بالوكالات (عند تعذر التسجيل الفوري):

- الوكالة الدورية غير القابلة للعزل: تُنظم وتُصدق أمام كاتب العدل. تعد هذه الوكالة بمثابة بيع قطعي لا رجعة فيه، وتتيح للمشتري نقل الأرض لاسمه في الطابو في أي وقت دون الحاجة لحضور البائع مجددًا.
- الوكالة الخارجية المصدقة: في حال وجود البائع أو أحد الورثة خارج البلاد، يتم تنظيم وكالة بيع في السفارة أو القنصلية المعتمدة، ثم تصديقها من وزارة الخارجية لاستكمال المعاملة محليًا.

3 المسار الثالث: خيارات البيع والتقسيم في أراضي "المشاع":

- اتفاقية قسمة رضائية وشراكة (הסכם שיתוף): يتم توقيع اتفاقية وخارطة إفراز جغرافية بين جميع الشركاء في الحوض المشترك لتحديد حصة المشتري بدقة وتجنب النزاعات، وتُسجل في الطابو إن أمكن.
- دعوى إزالة الشيوع (الإفراز القضائي): إذا رفض بقية الشركاء توقيع الاتفاقية الرضائية، يلجأ المشتري أو البائع للمحاكم المختصة لفرز الحصة بقوة القانون وتثبيتها كقطعة مستقلة.

4 المسار الرابع: خيارات الحماية والضمانات المالية (أثناء العقد):

- تسجيل ملاحظة تحذيرية (הערת אזהרה): خيار فوري يُسجل في الطابو بمجرد دفع الدفعة الأولى وتوقيع العقد الابتدائي؛ يمنع هذا الإجراء البائع قانونيًا من بيع الأرض لشخص آخر أو رهنها خلال فترة إتمام المعاملة.
- حساب الأمانة البنكي (חשבון נאמנות): يتم إيداع ثمن الأرض (أو الدفعة الأخيرة منه) في حساب بنكي يشرف عليه محامي الصفقة، ولا يتم تحرير الأموال للبائع إلا بعد تسليم كافة براءات الذمة الضريبية والبلدية للمشتري.

- عقد الهبة (העברה ללא תמורה): خيار قانوني بديل يُلجأ إليه إذا كان البيع يتم بين الأقارب من الدرجة الأولى (آباء، أبناء، أزواج)، مما يوفر إعفاءات وتخفيضات ضريبية هائلة تصل إلى حد الإعفاء التام من ضريبة التحسين.

5 المسار الخامس: خيارات حماية العقارات في القدس والمناطق الحساسة:

- التخارج الشرعي المبكر: يتنازل فيه الورثة المقيمون في الضفة أو الخارج عن حصصهم لأقاربهم المقيمين داخل القدس لمنع مصادرة الحصص بموجب "قانون أملاك الغائبين" عند التسجيل.
- التسجيل الموازي وطنيًا: توثيق وإيداع عقود البيع والوكالات الدورية في "دائرة تنسيق شؤون القدس" ومحافظة القدس الفلسطينية لإثبات التسلسل التاريخي العربي للملكية وحمايتها من التزوير أو التسريب.

لقد استعرضنا كافة التفاصيل الجغرافية والقانونية والمالية للأراضي في الضفة الغربية والقدس وأراضي الـ 48. لتلخيص المشهد بالكامل، تبرز أمامك 4 مسارات إستراتيجية كبرى تشكّل بمجموعها "جميع الخيارات المتاحة" لإتمام أي صفقة عقارية وضمان سلامتها القانونية:

🌟 الخارطة الشاملة لجميع مسارات بيع وتسجيل الأراضي:

لقد استعرضنا كافة التفاصيل الجغرافية والقانونية والمالية للأراضي في الضفة الغربية والقدس وأراضي الـ 48. لتلخيص المشهد بالكامل، تبرز أمامك 4 مسارات إستراتيجية كبرى تشكّل بمجموعها "جميع الخيارات المتاحة" لإتمام أي صفقة عقارية وضمان سلامتها القانونية:

🌟 الخارطة الشاملة لجميع مسارات بيع وتسجيل الأراضي:

1️⃣ أولاً: خيارات جهة التسجيل ونقل الملكية (أين تسجل؟):

- خيار الطابو الرسمي (الملكية الخاصة الكاملة): نقل الملكية المباشر في سجلات الدولة الرسمية (سلطة الأراضي الفلسطينية في الضفة، أو دائرة الطابو في القدس والداخل). وهو الخيار الأقوى والأكثر أماناً.
- خيار دائرة أراضي إسرائيل (רשות מקרקעי ישראל): يُستخدم في القدس والداخل إذا كانت الأرض تابعة للدولة والمواطن يملك حق الإيجار طويل الأمد (חכירה)؛ حيث يتم نقل "حق الإجارة" بدلاً من ملكية الرقبة.
- خيار الشركات الإسكانية (חברה משכנת): يُلجأ إليه عندما تكون الأرض ضمن مشروع سكني حديث لم يُسجل بعد في الطابو العام؛ حيث يتم نقل الحقوق داخل سجلات الشركة المقاولة مؤقتاً عبر استصدار "شهادة استحقاق".

2 ثانياً: خيارات التوثيق والحماية القانونية (كيف تحمي حقك؟):

- خيار الملاحظة التحذيرية (הערת אזהרה): إجراء فوري يُسجل في الطابو بمجرد توقيع العقد الابتدائي ودفع الدفعة الأولى، يمنع البائع قانونياً من بيع الأرض لشخص آخر أو رهنها أثناء فترة المعاملة.
- خيار الوكالة الدورية غير القابلة للعزل: تُنظم وتُصدق أمام كاتب العدل، وتعتبر بيعاً قطعياً يتيح للمشتري نقل الأرض لاسمه في الطابو في أي وقت دون الحاجة لحضور البائع مجدداً (تُستخدم بكثرة عند وجود عقبات في براءات الذمة).
- خيار الوكالات الخارجية المصدقة: إذا كان البائع أو أحد الورثة خارج البلاد، يتم تنظيم وكالة بيع رسمية في السفارة أو القنصلية، وتُرسل لإتمام المعاملة محلياً بعد تصديقها من وزارة الخارجية.

3 ثالثاً: خيارات التعامل مع المشاع والورثة (كيف تحل تعقيدات الملكية؟):

- خيار اتفاقية الشراكة والتقسيم الرضائي (הסכם שיתוף): اتفاقية وخارطة إفراز جغرافية يوقع عليها جميع الشركاء في الأرض المشاعة لتحديد حصة المشتري بدقة وتجنب النزاعات

المستقبلية، وتُسجل في الطابو.

- خيار الإفراز القضائي (دعوى إزالة الشيوع): إذا رفض أحد الشركاء التقسيم الرضائي، يلجأ المشتري أو البائع للمحاكم المختصة لفرز الحصة الجغرافية بقوة القانون وتثبيتها كقطعة مستقلة.
- خيار التخارج الشرعي المبكر: يتنازل فيه الورثة المقيمون في الضفة أو الخارج عن حصصهم لأقاربهم المقيمين داخل القدس (حملة الهوية الزرقاء)، لحماية العقار من المصادرة بموجب "قانون أملاك الغائبين" قبل البدء بالتسجيل.

4 رابعاً: خيارات التسهيلات المالية والضريبية (كيف تدير الأموال؟):

- خيار عقد الهبة (העברה ללא תמורה): إذا كان البيع يتم بين الأقارب من الدرجة الأولى (آباء، أبناء، أزواج)، يتيح هذا الخيار الحصول على إعفاء تام من ضريبة تحسين العقار (מס שבח) وتخفيض هائل في ضريبة الشراء.
- خيار حساب الأمانة البنكي (חשבון נאמנות): يتم إيداع ثمن الأرض في حساب بنكي يشرف عليه محامي الصفقة، ولا يتم تحرير الأموال للبائع إلا بعد تسليم كافة براءات الذمة والشهادات الضريبية للمشتري.

1 أولاً: خيارات جهة التسجيل ونقل الملكية (أين تسجل؟):

- خيار الطابو الرسمي (الملكية الخاصة الكاملة): نقل الملكية المباشر في سجلات الدولة الرسمية (سلطة الأراضي الفلسطينية في الضفة، أو دائرة الطابو في القدس والداخل). وهو الخيار الأقوى والأكثر أماناً.
- خيار دائرة أراضي إسرائيل (רשות מקרקעי ישראל): يُستخدم في القدس والداخل إذا كانت الأرض تابعة للدولة والمواطن يملك حق الإيجار طويل الأمد (חכירה)؛ حيث يتم نقل "حق الإجارة" بدلاً من ملكية الرقبة.
- خيار الشركات الإسكانية (חברה משכנת): يُلجأ إليه عندما تكون الأرض ضمن مشروع سكني حديث لم يُسجل بعد في الطابو العام؛ حيث يتم نقل الحقوق داخل سجلات الشركة المقاولة مؤقتاً عبر استصدار "شهادة استحقاق".

2 ثانياً: خيارات التوثيق والحماية القانونية (كيف تحمي حقك؟):

- خيار الملاحظة التحذيرية (הערת אזהרה): إجراء فوري يُسجل في الطابو بمجرد توقيع العقد الابتدائي ودفع الدفعة الأولى، يمنع البائع قانونياً من بيع الأرض لشخص آخر أو رهنها أثناء فترة المعاملة.

- خيار الوكالة الدورية غير القابلة للعزل: تُنظم وتُصدق أمام كاتب العدل، وتعتبر بيعاً قطعياً يتيح للمشتري نقل الأرض لاسمه في الطابو في أي وقت دون الحاجة لحضور البائع مجدداً (تُستخدم بكثرة عند وجود عقبات في براءات الذمة).
- خيار الوكالات الخارجية المصدقة: إذا كان البائع أو أحد الورثة خارج البلاد، يتم تنظيم وكالة بيع رسمية في السفارة أو القنصلية، وتُرسل لإتمام المعاملة محلياً بعد تصديقها من وزارة الخارجية.

3 ثالثاً: خيارات التعامل مع المشاع والورثة (كيف تحل تعقيدات الملكية؟):

- خيار اتفاقية الشراكة والتقسيم الرضائي (הסכם שיתוף): اتفاقية وخارطة إفراز جغرافية يوقع عليها جميع الشركاء في الأرض المشاعة لتحديد حصة المشتري بدقة وتجنب النزاعات المستقبلية، وتُسجل في الطابو.
- خيار الإفراز القضائي (دعوى إزالة الشيوع): إذا رفض أحد الشركاء التقسيم الرضائي، يلجأ المشتري أو البائع للمحاكم المختصة لفرز الحصة الجغرافية بقوة القانون وتثبيتها كقطعة مستقلة.
- خيار التخارج الشرعي المبكر: يتنازل فيه الورثة المقيمون في الضفة أو الخارج عن حصصهم لأقاربهم المقيمين داخل القدس

(حملة الهوية الزرقاء)، لحماية العقار من المصادرة بموجب "قانون أملاك الغائبين" قبل البدء بالتسجيل.

4️⃣ رابعاً: خيارات التسهيلات المالية والضريبية (كيف تدير الأموال؟):

- خيار عقد الهبة (העברה ללא תמורה): إذا كان البيع يتم بين الأقارب من الدرجة الأولى (آباء، أبناء، أزواج)، يتيح هذا الخيار الحصول على إعفاء تام من ضريبة تحسين العقار (מס שבח) وتخفيض هائل في ضريبة الشراء.
- خيار حساب الأمانة البنكي (חשב נאמנות): يتم إيداع ثمن الأرض في حساب بنكي يشرف عليه محامي الصفقة، ولا يتم تحرير الأموال للبائع إلا بعد تسليم كافة براءات الذمة والشهادات الضريبية للمشتري.

By: Haytham Zeidan

https://archive.org/details/@wazefapress

إقرأ أيضا...

تاريخ المواطنة و الجنسية

https://archive.org/details/nationality_202605/

المصادر:

https://www.arij.org/ar/latest-ar/land-reg-jerusalem/

https://www.adalah.org/uploads/uploads/Land_Registration_East_Jerusalem_March_2022.pdf

https://www.gov.il/en/departments/land_registration

https://www.gov.il/ar/service/land_registration_extract_samaria

https://www.halevieu-law.com/en/real-estate/registering-rights-in-the-land-registry-in-jerusalem-guide-from/

https://www.alhaq.org/cached_uploads/download/2021/11/13/joint-urgent-appeal-to-un-sp-land-title-settlement-in-jerusalem-as-sent-1636786906.pdf